

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈，本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合業績連同二零零七年之比較數字如下：

1. 截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	(iii)	1,580,992	2,198,842
利息收入		45,901	64,605
其他收入		25,397	27,740
成本：			
物業及相關費用	(iv)	(1,037,026)	(1,469,811)
員工費用		(77,273)	(119,745)
折舊		(5,572)	(4,568)
其他費用		(91,894)	(68,489)
		(1,211,765)	(1,662,613)
投資收益淨額		—	69,172
計及投資物業公平值變動前之溢利		440,525	697,746
投資物業公平值（減少）增加		(620,641)	834,662
待售物業轉為投資物業時之公平值增加		269,242	—
計及投資物業公平值變動後之溢利		89,126	1,532,408
出售附屬公司之收益（虧損）		104,817	(1,089)
一間共同控制公司清盤之收益		50,356	—

* 僅供識別

確認收購折讓		—	10,076
應佔聯營公司業績		1,511	2,041
融資成本		(115,495)	(107,398)
除稅前溢利	(v)	130,315	1,436,038
所得稅支出	(vi)	(18,325)	(323,175)
本年度溢利		111,990	1,112,863
應佔：			
本公司股東		63,297	965,497
少數股東權益		48,693	147,366
		111,990	1,112,863
股息			
確認為分派之股息	(vii)	91,696	71,772
建議之股息		32,071	58,925
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	(viii)		
基本		港幣 0.10 元	港幣 1.62 元
攤薄		港幣 0.10 元	港幣 1.50 元
不計算投資物業／待售物業轉為投資物業時之 平值變動（已扣除遞延稅項）之每股盈利	(viii)		
基本		港幣 0.52 元	港幣 0.46 元
攤薄		港幣 0.51 元	港幣 0.43 元

2. 綜合資產負債表
於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業		5,712,333	5,752,782
物業、機器及設備		348,493	146,375
預付租賃款項		350,040	358,448
持作發展物業		49,995	—
聯營公司權益		10,512	19,689
共同控制公司權益		—	—
會籍		8,574	8,574
應收貸款		86,463	125,235
		6,566,410	6,411,103
流動資產			
待售物業		744,933	565,770
待售之發展中物業		638,497	1,867,149
預付租賃款項		8,607	8,805
持作買賣投資		51	398
應收貸款		11,222	41,063
應收款項、按金及預付款項	(ix)	169,366	345,141
可收回所得稅		79	2,794
應收共同控制公司款項		—	17,100
應收少數股東款項		19,650	—
已抵押銀行存款		202,644	420,277
有限制銀行結存及存款		147,322	134,240
銀行結存及存款		2,166,157	1,186,259
		4,108,528	4,588,996
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	(x)	278,874	416,721
已收待售物業銷售訂金		9,580	357,498
撥備		6,807	15,965
應繳所得稅		138,079	109,200
應付少數股東款項		80,602	87,177
銀行借貸 — 一年內到期		1,651,241	1,991,549
		2,165,183	2,978,110
流動資產淨額		1,943,345	1,610,886
總資產減流動負債		8,509,755	8,021,989
非流動負債			
應付少數股東款項		—	6,492
銀行借貸 — 一年後到期		1,312,446	864,687
衍生財務負債		7,166	—
遞延稅項		630,171	692,574
		1,949,783	1,563,753
資產淨額		6,559,972	6,458,236
資本及儲備			
股本		65,693	60,283
儲備		6,258,226	6,125,560
本公司股東應佔權益		6,323,919	6,185,843
少數股東權益		236,053	272,393
總權益		6,559,972	6,458,236

綜合財務報表附註：

(i) 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表載有根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定而披露之適用資料。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

(ii) 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會頒佈並於現時或已經生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融資產之重列
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 — 集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號 — 界定利益資產之上限、最低供款規定及其相互關係

採納新香港財務報告準則並無對本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。因此，毋須進行前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則 ¹ 之修訂
香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港財務報告準則第 32 號及第 1 號（修訂本）	清盤產生之可沽售金融工具及責任 ²
香港財務報告準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	改善有關金融工具之披露 ²
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號	房地產建造協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 16 號	於境外業務投資淨額之對沖 ⁶

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 17 號	向股東分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 18 號	自客戶轉讓資產 ⁷

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第 5 號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於截至二零零九年六月三十日止或其後之年度期間生效

⁵ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零九年七月一日或之後轉讓時生效

採納香港財務報告準則第 3 號（經修訂）可能會影響有關本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第 27 號（經修訂）將會影響本集團於一間附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

(iii) 收益

地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、香港及中華人民共和國（「中國」）其他地區。本集團資產位處之相應地域與客戶位處之地域市場相同，乃本集團報告首要分類資料之根據。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	64,625	14,684	1,430,334	71,349	—	—	1,580,992
地域內銷售額*	266	—	27,171	—	—	(27,437)	—
收益總額	<u>64,891</u>	<u>14,684</u>	<u>1,457,505</u>	<u>71,349</u>	<u>—</u>	<u>(27,437)</u>	<u>1,580,992</u>

* 地域內銷售額按共同協定條款計算。

業績							
分類（虧損）溢利	<u>(126,718)</u>	<u>(26,615)</u>	<u>150,704</u>	<u>128,538</u>	<u>(7,717)</u>	<u>—</u>	<u>118,192</u>
利息收入							45,901
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	104,817	—	104,817
一間共同控制公司清盤 之收益	—	—	—	50,356	—	—	50,356
未經分配企業開支							(74,967)
應佔聯營公司業績	1,511	—	—	—	—	—	1,511
融資成本							<u>(115,495)</u>
除稅前溢利							<u>130,315</u>
所得稅支出							<u>(18,325)</u>
本年度溢利							<u><u>111,990</u></u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	439,757	64,942	1,241,085	453,058	—	—	2,198,842
地域內銷售額*	306	—	115,064	—	—	(115,370)	—
收益總額	<u>440,063</u>	<u>64,942</u>	<u>1,356,149</u>	<u>453,058</u>	<u>—</u>	<u>(115,370)</u>	<u>2,198,842</u>

* 地域內銷售額按共同協定條款計算。

業績

分類（虧損）溢利	<u>(55,557)</u>	<u>21,924</u>	<u>1,132,626</u>	<u>436,719</u>	<u>(1,706)</u>	<u>—</u>	1,534,006
利息收入							64,605
確認收購折讓							10,076
未經分配企業開支							(67,292)
應佔聯營公司業績	2,041	—	—	—	—	—	2,041
融資成本							(107,398)
除稅前溢利							<u>1,436,038</u>
所得稅支出							<u>(323,175)</u>
本年度溢利							<u>1,112,863</u>

業務分類

下表呈列本集團按業務分類之銷售收益分析：

	按業務分類之 銷售收益	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業投資	245,067	179,989
投資	—	277
物業發展	1,334,820	2,006,820
酒店營運	—	—
其他	1,105	11,756
	<u>1,580,992</u>	<u>2,198,842</u>

於上一年度，本集團由四個業務分部 — 物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。年內本集團一間酒店已開始試業，董事預期該酒店將於二零零九年第四季正式開業，本集團本年度之分部資料將新呈列「酒店營運」一項。此外，隨着本集團在去年出售成衣製造業務後，本集團已按本集團年內之現有業務重組業務分類。

(iv) 物業及相關費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	—	698
使用之原料及消費品	—	6,738
待售物業／待售之發展中物業之變動	793,597	561,717
待售物業／待售之發展中物業所產生之成本	4,383	554,338
撇減待售物業／待售之發展中物業	94,139	76,162
銷售及市場推廣支出	109,151	240,652
產生租金收入之投資物業之直接營業支出	35,756	29,506
	<u>1,037,026</u>	<u>1,469,811</u>

(v) 除稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
應收貸款之撥備	—	11,232
其他應收款項之撥備	—	414
	<u>—</u>	<u>11,646</u>

(vi) 所得稅支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項支出（撥回）包括：		
本年度		
香港	74,252	76,705
中國企業所得稅	—	40,095
中國土地增值稅	—	66,875
其他司法權區	—	2,296
	<u>74,252</u>	<u>185,971</u>
以往年度（超額撥備）撥備不足		
香港	(310)	(106)
中國企業所得稅	15,719	1,290
中國土地增值稅	(5,839)	—
其他司法權區	(55)	(155)
	<u>9,515</u>	<u>1,029</u>
遞延稅項		
本年度	(37,953)	171,078
稅率變動影響	(27,489)	(34,903)
	<u>(65,442)</u>	<u>136,175</u>
	<u>18,325</u>	<u>323,175</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，以稅率 16.5%（二零零七年：17.5%）計算。其他司法權區之稅項乃按適用於有關司法權區之稅率計算。

(vii) 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
二零零八年中期股息—每股港幣 5 仙（二零零七年： 二零零七年中期股息—港幣 5 仙）	32,771	30,138
二零零七年末期股息—每股港幣 9 仙	58,925	—
刊發財務報表後因認股權證獲行使而額外支付之 二零零六年末期股息	—	217
二零零六年末期股息—每股港幣 7 仙	—	41,417
	<u>91,696</u>	<u>71,772</u>
建議二零零八年末期股息： 每股港幣 5 仙（二零零七年：港幣 9 仙）	<u>32,071</u>	<u>58,925</u>

董事已建議末期股息每股港幣 5 仙（二零零七年：港幣 9 仙），惟須待股東於即將召開之股東週年大會（「股東週年大會」）批准。

(viii) 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>63,297</u>	<u>965,497</u>
	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	647,975,938	595,254,436
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	2,125,758	2,207,628
認股權證	6,943,563	46,365,796
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>657,045,259</u>	<u>643,827,860</u>

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「經調整本公司股東應佔溢利」時，本年度溢利應就投資物業及待售物業轉為投資物業時之公平值變動及相關遞延稅項作出調整。溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
如綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	63,297	965,497
投資物業公平值減少（增加）	620,641	(834,662)
待售物業轉為投資物業時之公平值增加	(269,242)	—
因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項	(38,337)	162,877
稅率變動之影響	(27,029)	(34,903)
少數股東權益應佔之影響	(14,949)	17,046
經調整本公司股東應佔溢利	<u>334,381</u>	<u>275,855</u>

(ix) 應收款項、按金及預付款項

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60日	3,776	2,605
61日至90日	222	214
91日至365日	356	89
365日以上	—	101
	<u>4,354</u>	<u>3,009</u>

(x) 應付款項、已收按金及應付費用

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60日	12,661	70,855
61日至90日	—	6
91日至365日	11	16
	<u>12,672</u>	<u>70,877</u>

3. 自儲備撥往綜合收益表

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售可供出售投資時投資重估儲備撥回	—	66,460

4. 末期股息

董事會已議決於即將召開之二零零九年股東週年大會上建議股東批准於二零零九年六月十八日（星期四）向於二零零九年六月十日（星期三）營業時間結束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣5仙（二零零七年：港幣9仙）。連同已付中期股息每股港幣5仙（二零零七年：港幣5仙），本年度之股息總額將為每股港幣10仙（二零零七年：港幣14仙），建議末期股息總額為港幣32,100,000元（二零零七年：港幣58,900,000元）。倘於下文第6條所述股東名冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間開始前，全部尚未行使之無歸屬期購股權均獲有關持有人行使，因而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣1,900,000元。

5. 股東週年大會

本公司將於二零零九年六月十日（星期三）在香港舉行二零零九年股東週年大會，相關之通告將於二零零九年四月二十九日或之前，於香港交易及結算所有限公司（「港交所」）網站（www.hkex.com.hk）內「最新上市公司公告」一欄及本公司網站（www.seagroup.com.hk）內「投資界關係／集團最新消息／公告」項下登載。

6. 股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零零九年六月四日（星期四）至二零零九年六月十日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。

為確保有權出席即將召開之二零零九年股東週年大會並於會上投票及符合資格收取建議之末期股息，目前尚未名列股東名冊之股東須於二零零九年六月三日（星期三）下午四時正前將所有已填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）辦理登記手續。

7. 管理層論述及分析

財務摘要

截至二零零八年十二月三十一日止年度，營業額達港幣 1,581,000,000 元（二零零七年：港幣 2,198,800,000 元）。營業額主要來自確認香港御皇庭、滙豪山及駿逸峰之住宅單位銷售，以及香港大新金融中心及成都中環廣場之租金收入。

二零零八年本公司股東應佔溢利為港幣 63,300,000 元（二零零七年：港幣 965,500,000 元）。溢利減少主要由於投資物業重估虧絀（已扣減遞延稅項）所致。

於二零零八年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣 6,323,900,000 元（二零零七年：港幣 6,185,800,000 元）。於二零零八年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值為港幣 9.63 元（二零零七年：港幣 10.26 元），經計及尚未行使之購股權之潛在攤薄影響，本公司股東應佔每股資產淨值則為港幣 9.07 元（二零零七年：港幣 9.37 元）。

業務回顧

於二零零八年，本集團於香港及中國大陸持續進行各項物業項目之發展與銷售及租賃活動。於香港，滙豪山、駿逸峰及御皇庭之大部分住宅單位經已售出。儘管現時經濟形勢嚴峻，本集團來自大新金融中心之租金收入一直令人滿意，而駿逸峰之商場舖位亦全部租出。香港銅鑼灣皇冠假日酒店之上蓋結構工程已於近期完成。於中國大陸，西門口廣場第二期項目之餘下住宅單位已於二零零九年二月全部售出，中環廣場之餘下寫字樓單位及西門口廣場第二期項目之寫字樓及商用面積之租賃活動仍在繼續。西門口廣場第二期寫字樓已於二零零八年第二季度開始帶來租金收入，而中環廣場為本集團帶來之租金收入不斷增加。

此外，本集團於年度內在中國大陸進行數項收購及投資。本集團已收購位於成都之新世紀廣場之一個商場及若干停車位作租賃用途，並收購位於黃山地區之一個休閒旅遊設施發展項目之大多數權益，亦於南京投資兩個旅遊／土地項目。此外，本集團於今年三月中旬就一個住宅項目成立合營公司。

在新西蘭，本集團於年度內繼續出售當地餘下物業。然而，由於全球金融危機，出售物業之計劃受到當地市場嚴重衰退影響。

物業投資及發展

本公司透過其持有 97.2% 權益之附屬公司 Asian Growth Properties Limited（「AGP」），持有以下位於香港及中國大陸之物業發展及投資項目，而 AGP 之股份在倫敦證券交易所公眾有限公司之另類投資市場上市：

香港

1. 灣仔告士打道大新金融中心

該 39 層高商業大樓包括寫字樓及商鋪（總樓面面積約為 37,171 平方米）以及 137 個室內及 27 個室外停車位之配套泊車設施。本年度總租金收入為港幣 139,400,000 元（二零零七年：港幣 110,700,000 元）。受惠於寫字樓之現有租約續期及訂立新租約，佔用率由二零零七年十二月三十一日之 90.7% 升至於二零零八年十二月三十一日之 95.3%，平均月租則由每平方呎港幣 32.5 元增至每平方呎港幣 38.2 元。

該中心之資產管理團隊近期獲得仲量聯行香港物業管理部頒發二零零八年最佳商業樓宇獎，以確認其傑出表現。

2. 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目 53.4% 權益，該項目包括三幢 40 層高住宅大樓，合共 922 個住宅單位，並備有配套康樂及泊車設施。該發展項目獲香港測量師學會（「香港測量師學會」）授予「二零零六年十大樓則大獎」。本年度已完成銷售之 75 個住宅單位及 19 個停車位所得之營業額為港幣 234,900,000 元，經計及相關開支後，產生溢利淨額港幣 110,200,000 元。於年度內，本集團合共售出 6 個住宅單位及 16 個停車位。餘下 2 個住宅複式單位及為該等單位買家預留之 5 個停車位之銷售活動仍在繼續進行，其中一個單位則傢俬配備齊全。

3. 灣仔駿逸峰

該物業為一幢 30 層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約 5,837 平方米，包括建於一層會所及三層商場上之 104 個住宅單位。該物業榮獲由 International Homes Magazine 舉辦之二零零八年 CNBC 亞太區物業獎之最佳室內設計獎及由香港測量師學會舉辦之二零零八年最佳環境設計大獎。本年度已完成銷售之 48 個住宅單位所得之營業額為港幣 234,500,000 元，經計及與該項目相關之直接開支後，產生溢利淨額港幣 64,500,000 元。

於年度內，合共售出 2 個住宅單位，而餘下 6 個單位之銷售及租賃活動仍在繼續進行。到目前為止，餘下 6 個住宅單位中有兩個已經租出，租期為兩年。此外，駿逸峰之整個商場已租予國際汽車生產商大眾汽車作香港旗艦陳列室用途，為期六年，租金收益率令人滿意。

4. 鑽石山滙豪山

該物業發展項目為一幢 48 層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約 18,825 平方米，包括建於一座由零售商舖組成之七層高平台、會所及停車場上之 304 個住宅單位。該發展項目已於二零零八年四月竣工，並於二零零八年五月開始向買家交付住宅單位。

於二零零八年，合共售出 77 個住宅單位及 27 個私人停車位。本年度已完成銷售之 206 個住宅單位及 27 個停車位所得之營業額為港幣 805,000,000 元，經計及該項目相關之直接開支後，產生溢利淨額港幣 181,100,000 元。於二零零八年十二月三十一日後，已售出額外 8 個住宅單位及 8 個停車位。餘下 81 個未售出住宅單位及 41 個私人停車位之銷售活動及零售商場之租賃活動仍在繼續進行。

5. 香港銅鑼灣皇冠假日酒店

一幢 29 層高備有 263 間客房（總樓面面積約 14,945 平方米）及配套設施之五星級酒店之上蓋結構工程已經完成，並於近期獲發相關入伙紙，而裝置及內部裝修工程即將展開。本集團已委聘洲際酒店集團（一家著名國際酒店管理服務供應商），以管理將名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」之營運。鑒於不明朗之經濟狀況，酒店開業時間已由二零零九年年中重訂至二

零零九年第四季度。負責籌備開業之團隊經已就位，並已制訂以高檔商務旅客為目標之營銷策略。

6. 沙田火炭

該物業之地盤面積約 20,092 平方米，目前租予一名租客作物流中心，租期至二零零九年年底止。更改分區用途之申請連同數份總發展藍圖及設計方案已呈交城市規劃委員會及有關方面考慮。建議發展項目將包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。城市規劃委員會於二零零八年七月基於多項尚待解決之環境、交通及市區事宜，拒絕本集團之規劃申請，本集團之上訴將於二零零九年十月中旬聆訊。為求取得必需之批准，本集團仍須與各有關方面作進一步磋商。

7. 中環皇后大道中9號28樓

該物業為一幢位於中環之 35 層高甲級商業大樓之其中一整層，總樓面面積約 1,279 平方米，目前租予一間國際律師事務所，為期三年，直至二零零九年五月中旬。該律師事務所最近已續租，並以更高之租金簽訂另一份按現有租約屆滿後為期三年之租約。

8. 銅鑼灣怡東商場舖位

該商舖位處香港最繁忙購物區之黃金地段，總樓面面積約 39 平方米，已租予一名國際珠寶零售商，為期三年，至二零一一年七月屆滿，租金較前租金提升 42%。

中國大陸

9. 廣州西門口廣場第二期

整個西門口廣場第二期項目已於二零零八年三月竣工，總建築面積約為 118,966 平方米，包括建於一座六層商業／停車場平台上之四幢住宅大廈（合共 646 個單位）及一幢寫字樓。於二零零九年二月，餘下之 45 個住宅單位已全部售出，相關溢利將計入本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。

寫字樓物業樓高 14 層，總樓面面積約 16,112 平方米，於二零零八年十二月三十一日，寫字樓物業已出租 55.1%，其中三分之一以上總面積由美國友邦保險集團（美國國際集團屬下重要旗艦之一）承租，並賦予冠名權，租約自二零零八年四月起為期六年。餘下寫字樓單位及總樓面面積約為 26,612 平方米之三層高商場之租賃活動正在進行。預期該物業將帶來持續穩定之租金收入。

10. 成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩幢 30 層高寫字樓，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場，總建築面積約 91,455 平方米。四川省於二零零八年五月中發生地震後，中環廣場暫時關閉進行安全檢查。除大廈及配套設施之若干非結構部分出現輕微損壞外，有關機關確認該物業適合作正常用途。因此，大廈其後重新開放供租客佔用。

於二零零八年十二月三十一日，一座及二座寫字樓之總體佔用率為 48.4%，餘下寫字樓物業面積之租賃活動正在繼續進行。建築面積約 28,758 平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃長期租予成都新世界百貨店。來自該物業之租金回報將因佔用率提高而增加。

11. 黃山項目

於二零零八年三月，本集團收購一間中國大陸公司 91% 股本權益，其餘權益則由另一家中

國機構持有。該合營公司有權於位於安徽省著名景區黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施。將由合營公司發展之土地之地盤面積約為 333,500 平方米，包括由該公司擁有之約 66,700 平方米及向當地政府租賃 40 年，而合營公司擁有發展權利之約 266,800 平方米。本集團為收購該項目 91% 之權益已合共支付現金代價港幣 43,800,000 元。本集團已委聘一間國際物業顧問公司對該項目之市場定位進行調查，調查將於短期完成。

12. 成都新世紀廣場

於二零零八年七月，本集團以現金代價港幣 60,300,000 元向其附屬公司 AGP 出售其於一間公司之全部股權，該公司擁有位於四川省成都市名為新世紀廣場之商業發展項目中總樓面面積約 16,280 平方米之商場及 50 個停車位。有關代價乃經參考該等物業於二零零八年六月三十日之獨立估值港幣 118,300,000 元並基於該公司於交易完成日期之綜合資產淨值釐定。該商場現全部租予一間傢具零售商，租期至二零零九年八月止。目前正就有關續租事宜進行磋商。

13. 南京赤山

於二零零八年十一月，本集團就位於江蘇省南京市赤山之工業、文化及旅遊發展項目與一間中國機構成立一間合營公司。本集團於該新註冊成立之合營公司擁有 51% 股權，並將分階段為該發展項目最多注資港幣 49,100,000 元。

於二零零八年十二月，本集團與另一間中國機構就以總現金代價約港幣 83,600,000 元收購一間於南京註冊成立之公司之 51% 股權及 51% 股東貸款訂立一項協議。該公司乃就位於南京赤山之工業、文化及旅遊發展項目而成立，該項目與上文第一段所述之發展項目毗鄰。預計本集團將根據其所佔該項目之擁有權百分比分階段向該項目最多注資港幣 306,000,000 元。

上述全部注資將用作支付有關土地之租客遷戶安排及建造路橋之開支（於下文所述之招標後均可由當地政府代表退還）以及該等合營公司就赤山總面積為 403,354 平方米之可用土地初步招標所需之開支。

14. 二零零八年十二月三十一日後之收購

於二零零九年三月中旬，本集團向一名人士收購其之前於一間在香港註冊成立之公司所持有之全部已發行股份之 50% 權益，從而與彼成立一間各佔 50% 權益之合營公司。透過其在中國大陸註冊成立之全資擁有公司，該合營公司有權興建及發展位於湖南省耒陽市之部分住宅項目。迄今，本集團已向第一期發展項目注資約港幣 43,000,000 元，三幢六層及七層高大樓正在興建中。

澳洲及新西蘭

於本年度，本集團繼續出售新西蘭之餘下物業。然而，由於全球金融危機導致區內物業市場嚴重衰退，二零零八年九月中旬以後尤為明顯，從而對計劃之出售帶來影響。因此，本集團就若干新西蘭物業項目作出減值撥備港幣 94,100,000 元。於澳洲及新西蘭投資物業之重估減值港幣 35,000,000 元亦已於回顧年度列賬。截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自澳洲及新西蘭之物業投資及發展項目之營業額為港幣 79,300,000 元（二零零七年：港幣 504,700,000 元），於計及上述撥備後，所產生虧損淨額為港幣 116,700,000 元（二零零七年：溢利淨額港幣 52,900,000 元）。

於年結日，於澳洲及新西蘭之物業組合價值為港幣 357,900,000 元（二零零七年：港幣 588,500,000 元）。

出售資產

於接近二零零八年八月底，本集團已完成出售所持兩間印尼公司P.T. Sumber Kencana Graha (「SKG」)及P.T. Catur Marga Utama (「CMU」) (均由本公司間接持控64%之附屬公司持有) 各自全部之52%股權，現金總代價約為港幣163,300,000元 (「出售事項」)。SKG及CMU均從事房地產業務，於印尼擁有或控制多幅土地，總面積約為1,400,000平方米。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度就出售事項錄得收益淨額 (扣除少數股東權益後) 約港幣67,100,000元。

有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期分別為二零零八年十月二日及二零零九年一月二十三日之公佈及通函。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金結餘為港幣2,166,200,000元 (二零零七年：港幣1,186,300,000元) 及未動用融資額為港幣1,405,600,000元 (二零零七年：港幣1,756,700,000元)。

於二零零八年十二月三十一日之資本與負債比率 (即按付息債淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比) 為5.7% (二零零七年：12.9%)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零零八年十二月三十一日 百萬港元	二零零七年十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,651.2	1,991.5
一至兩年	59.4	64.4
三至五年	980.2	733.1
五年後	272.9	67.2
	2,963.7	2,856.2

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零零八年十二月三十一日已提取之總銀行貸款為港幣2,670,200,000元 (二零零七年：港幣2,400,800,000元)，已主要由估值為港幣5,862,100,000元 (二零零七年：港幣7,689,000,000元) 之物業及港幣198,400,000元 (二零零七年：港幣370,300,000元) 之定期存款作抵押。

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將於二零零八年十二月三十一日總賬面值港幣357,900,000元 (二零零七年：港幣533,900,000元) 之物業及定期存款港幣4,200,000元 (二零零七年：港幣零元) 作抵押，以取得銀行貸款港幣293,500,000元 (二零零七年：港幣405,300,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零八年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。目前，本集團之借貸主要以港幣列值及主要按浮動

利率計算。於年度內，本集團並無任何重大之衍生金融工具。

員工及薪酬政策

本集團於二零零八年十二月三十一日之員工總數為 153 名（二零零七年：137 名）。僱員成本（包括本集團董事之薪酬）為港幣 77,200,000 元（二零零七年：港幣 119,700,000 元）。

本集團旨在聘用、留用及栽培致力促進本集團長遠成功及增長之可勝任人才。員工之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於資歷、經驗、責任及表現之員工評估而最少每年調整。僱員更可享受有包括醫療保險計劃、進修／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，本公司已採納一項僱員購股權計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）授出購股權。

展望

二零零九年全球經濟前景黯淡。預期全球經濟將於二零一零年後半年逐步復甦，但經濟能否持續復甦將有賴金融業正常功能及市場信心之恢復。然而，由於中國內地推出財政刺激方案及信貸投放增加將對內需有所支持，中國或會成為從全球經濟衰退中最先復甦之主要經濟體系。

於中國大陸，面對全球經濟不景氣之環境，中央政府加強宏觀經濟調控並迅速調整政策，並在不斷推出多項政策之下，務求日後將有助減低依賴出口作為主要增長動力，並增強內需發揮之功能。此轉變將是個艱巨而漫長之過程，但無疑合乎中國之長遠利益，本集團相信中國內地市場將為本集團之未來增長持續提供動力。儘管政府已施行財政刺激方案為市場需求提供支持，以及採取多項鼓勵措施刺激交易，但預料二零零九年餘下大部份日子物業成交價仍將持續下跌。由於物業價格已跌至一定水平，國內之物業成交量或會重回至二零零八年第四季度之水平。近期有跡象顯示，在中國內地從物業發展業務之龍頭公司部分正開始利用金融危機所帶來之商機。然而，儘管近期前景不振，本集團將秉承專致擴充其國內業務之策略，亦將繼續努力為中環廣場寫字樓及西門口廣場第二期寫字樓及商舖取得優質租戶，並審慎地發展其黃山、南京及耒陽等地之項目。

於香港，鑒於當前環境維艱，本集團預期來自大新金融中心之租金收入可能持平，並預期二零零九年香港住宅物業市場之前景仍將維持悲觀氣氛。然而，雖然外圍經濟仍未明朗而且國際股市波動，惟置業者負擔能力優厚及在政府推出輔助政策之下，料應會對住宅物業之需求帶來一定支持。本集團將專致其投資物業之租賃業務，並繼續為滙豪山、御皇庭及駿逸峰餘下未售住宅單位開展銷售推廣活動。香港銅鑼灣皇冠假日酒店之裝置及內部裝修工程即將展開，預期將於二零零九年後半年開業。

於澳洲及新西蘭，本集團之策略仍繼續按合理價格進一步出售物業，但在現時當地不利之市場情況下，計劃中之出售將無可避免地受到影響。

展望未來，本集團將繼續審慎地開拓中國大陸及香港兩地之發展及投資商機。

8. 本公司上市證券之買賣

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回其任何上市股份或認股權證（於二零零八年十二月三日後到期），本公司及其附屬公司亦無購買或出售任何該等股份或認股權證。

9. 由審核委員會審閱

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事梁學濂先生、顏以福先生及鍾沛林先生組成。審核委員會於二零零九年四月八日舉行會議，與管理層一同審閱本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表草稿，本公司獨立外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）之代表於該會議列席。

10. 德勤之工作範疇

德勤已將本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績公佈之數字與本集團該年度之經審核綜合財務報表之數字作出比較，並認為二者數額一致。由於德勤進行之上述工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此德勤不對本公佈發出任何核證。

11. 企業管治

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則（經修訂並於二零零九年一月一日起生效）附錄十四所載企業管治常規守則之所有守則條文及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟守則條文第A.2.1條除外，該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任。

誠如二零零七年年報之企業管治報告「企業管治常規」一節及二零零八年度中期報告「企業管治及其他資料」一節所述，董事會認為彼就有關偏離所持理由仍然維持。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構行之已久，並有效協助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現有架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。此外，董事會相信，董事會由經驗豐富及才幹卓越之人士（其中包括三名獨立非執行董事）組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。

董事會將就有關偏離之情況繼續檢討及建議相關措施（如適用）。

12. 刊登年報

本公司之二零零八年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料及由德勤出具之獨立核數師報告，該年報將於二零零九年四月二十九日前寄發予本公司之股東，以及於港交所網站(www.hkex.com.hk)內「最新上市公司公告」一欄及本公司網站(www.seagroup.com.hk)內「投資界關係／集團最新消息／公告」項下登載。

13. 致謝

本人藉此機會代表董事會對本集團各創辦人由衷致意，並向長期業務夥伴、客戶及股東表示誠摯感激，並要讚揚所有員工於年內對本集團所作出之貢獻及努力。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零九年四月十六日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 呂榮梓先生(主席兼常務董事)、呂榮旭先生、
呂聯勤先生及呂聯樸先生

非執行董事： 林成泰先生及謝文彬先生

獨立非執行董事： 顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生